



## Entwicklungs- und Flächenmanagementgesellschaft mbH

EFG mbH • Werner-Seelenbinder-Straße 17 • 98529 Suhl

Werner-Seelenbinder-Straße 17  
98529 Suhl  
Tel.: 036 81 – 452 30 17  
Fax: 036 81 – 452 30 12

..  
..  
..

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Aktenzeichen

Durchwahl

Datum  
.2024

**Vorhaben: Planungsleistung für die Erweiterung des Gewerbegebietes  
„Am Schleidsberg, 3. BA“ Geisa**  
**Hier: Aufforderung zur Verhandlung**

**Sehr geehrter Damen und Herren,**

die Entwicklungs- und Flächenmanagementgesellschaft (EFG) wurde von der Stadt Geisa mit der Durchführung des oben genannten europaweiten Vergabeverfahrens von Planungsleistungen beauftragt.

Sie haben sich für die Übernahme der ausgeschriebenen Planungsleistungen beworben. Für Ihre Bewerbung möchten wir Ihnen hiermit, auch im Namen der Stadt danken.

Auf der Grundlage der eingereichten Teilnahmeanträge wurde die Auswahl der Bewerber durchgeführt. Hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass Sie zum ausgewählten Bewerberkreis gehören, der nunmehr zur Verhandlung aufgefordert wird.

Falls Sie an der ausgeschriebenen projektbezogenen Zusammenarbeit interessiert sind, möchten wir Ihnen hiermit die Möglichkeit geben, ausgehend von den nachfolgenden Ausführungen uns ein Honorarangebot zu unterbreiten.

### Hinweise zur Wertung

Die Zuschlagskriterien wurden in der Bekanntmachung wie folgt benannt:

- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| - Honorarangebot mit          | 40% |
| - Projektpräsenz mit          | 30% |
| - Eindruck Bietergespräch mit | 30% |

In Bezug auf eine anstehende Wertung der Angebote werden unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes die ausgewählten Bewerber mit gleichlautenden Anschreiben zur Verhandlung wie folgt aufgefordert.

Geschäftsführer:	Peter Niepage	<b>Rhön-Rennsteig-Sparkasse:</b>	<b>Deutsche Bank:</b>	
HR Amtsgericht Jena:	HRB 30 33 99	IBAN:	DE25840500001710007822	
Ust-IdNr.:	170 719 939	BIC:	HELADEF1RRS	
Internet:	<a href="http://www.efgmbh.de">www.efgmbh.de</a>	BLZ:	840 500 00	
Mail:	<a href="mailto:info@efgmbh.eu">info@efgmbh.eu</a>	Konto Nr.:	171 000 7822	
			IBAN:	DE13613700240020069100
			BIC:	DEUTDE33HAN30
			BLZ:	613 700 24
			Konto Nr.:	0200 691 00

## 1. Planungs- und Honorargrundlagen

Die Stadt Geisa befindet sich direkt an der B 278. Bis zur Anschlussstelle Friedewald der Autobahn A 4 sind es ca. 25 km und bis zur Anschlussstelle Fulda Nord ca. 35 km. Das zu entwickelnde Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.

Die aktuell vorgesehene technische Lösung stellt sich wie folgt dar:

### Verkehrsanlagen und Straßenbeleuchtung

Die innere verkehrstechnische Erschließung zielt konzeptionell auf eine größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Flächenvermarktung. Der äußere Verkehrsanschluss an das überörtliche klassifizierte Straßennetz (B 278) ist vorhanden. Die Haupteerschließungsstraße endet am Ausbauende der „Industriestraße“. Hier ist die Weiterführung der Erschließungsstraße für die Erweiterung geplant. Die Erschließungsstraße 2 hat eine Länge von ca. 280 m. Die geplante Erschließungsstraße 1 zweigt nach ca. 100 m nach Osten ab und hat insgesamt eine Länge von ca. 190 m. Am Ende der Erschließungsstraßen 1 und 2 sind Wendemöglichkeiten für LKW's vorgesehen.

Die vorhandene Erschließungsstraße im vorderen Bereich der „Industriestraße“ soll verbreitert werden.

Die Straßenbeleuchtungsanlagen werden aus dem unmittelbar vorgelagerten Gewerbegebiet weitergeführt, der erforderliche Niederspannungsanschluss ist gesichert.

### Wasserversorgungsanlagen

#### Trinkwasserversorgung

Das vorhandene Gewerbegebiet ist im Bestand über eine Trinkwasserleitung zur Ortslage an das öffentliche Versorgungssystem angeschlossen. Im Gewerbegebiet endet die Trinkwasserleitung am Ausbauende der „Industriestraße“ mit einem Hydranten.

Betreiber der Trinkwasseranlagen im Versorgungsgebiet ist der Wasser und Abwasser – Verband Bad Salzungen (WVS).

Für die weitere Erschließung wird im öffentlichen Bereich eine neue Trinkwasserleitung verlegt. Durch die Lage des Erschließungsgebietes unterhalb des Hochbehälters Geisa steht im Gewerbegebiet ein ausreichender Versorgungsdruck an.

Im Abstand von ca. 150 m bzw. an den Hoch- und Tiefpunkten müssen Unterflurhydranten zum Spülen und Entlüften der Leitung angeordnet werden.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Netz sichergestellt werden. Es soll ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> gebaut werden.

### Regenwasseranlagen

Grundsätzlich ist für das anfallende Regenwasser (Trennsystem) im Entwicklungsgebiet eine Regenrückhaltung vorgesehen. Für die Bewertung der geplanten Vorhaben wird das Arbeitsblatt DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung bzw. Rückhaltung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ Anwendung finden. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird kanalisiert. Es sollen 2 Regenrückhaltebecken als offene Erdbecken hergestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG für die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in das Fließgewässer Ulster erforderlich.

### Schmutzwasseranlagen

Der im 3. BA zu errichtende Schmutzwasserkanal soll an den Verbindungssammler der vorgelagerten Erschließungsstraße angeschlossen werden.

### Landschaftsbau

Es sind Anpflanzungen von standortgerechten Einzelbäumen (Stiel- und Traubeneiche, Schwarzerle, Hainbuche, Spitzahorn, Bergahorn, Obstbäume) mit einem Stammumfang von 10-12 cm und Schutzpflanzungen für Büsche und Sträucher vorzunehmen.

Des Weiteren ist Waldumbau als Ausgleichsmaßnahme geplant.

Es ist beabsichtigt, für das Entwicklungsgebiet einen Bebauungsplan zu entwickeln und zur Rechtskraft zu bringen. Nach Fertigstellung besteht somit Baurecht nach § 30 BauGB.

Aufgrund der örtlichen Geländetopographie sowie der **technischen Verknüpfungen der zu erbringenden Teilleistungen ist ein objektübergreifender funktionaler Zusammenhang der Planungsbereiche** gegeben.

Aktuell wird derzeit für die hier ausgeschriebenen Leistungen von Baukosten in Höhe von brutto ca. 3,9 Mio. € ausgegangen.

Hinsichtlich der avisierten Infrastrukturentwicklung wird von einer Projektlaufzeit von 2025 bis 2027 ausgegangen. Der Ablauf wird in Abhängigkeit von der Bearbeitung / Bewilligung der Fördermittel ggf. neu festgelegt.

Im Auftragsfall werden sämtliche Planungsleistungen nach § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB für sämtliche Leistungsbilder und sämtliche Leistungsphasen gemeinsam vergeben. Die Planungen sind in stufenweiser Beauftragung zu erbringen für die Lph 1 bis 4 HOAI sowie 5 bis 9 HOAI, wobei die anrechenbaren Kosten zur Honorarermittlung entsprechend § 6

HOAI auf der Grundlage der Kostenberechnung oder – soweit diese nicht vorliegt – nach Kostenschätzung vereinbart werden soll.

Planungsleistungen sollen im Auftragsfall nach dem gegebenen Erkenntnisstand erbracht werden für folgende Gewerke:

- Baufreimachung
- Verkehrsanlagen (inkl. Beleuchtung)
- Wasserversorgungsanlagen
- Regenwasseranlagen
- Schmutzwasseranlagen
- Landschaftsbau

Die nachfolgend benannten anrechenbaren Kosten stellen eine Kostenschätzung dar, sie haben vorläufigen Charakter und werden wie auch das zu vereinbarende Honorar im Auftragsfall, im Verlaufe der Maßnahme, durch die Kostenberechnung präzisiert.

Weitere Informationen sind den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen. Auf die im laufenden Verfahren bereits gegebenen Informationen wird hingewiesen.

Ein Honorarangebot wird zu folgenden Leistungen erbeten:

### **1.1 Baufreimachung (Ing.bauwerke)**

Leistungen: HOAI Teil 3 Objektplanung  
Abschnitt 3 / § 41 HOAI ff.  
Vorgabe Honorarzone: Zone II nach HOAI Anlage 12.2  
anrechenbare Kosten: 277.500,00 € netto  
Es ist ein HOAI-konformes Honorarangebot zu unterbreiten.

### **1.2 Verkehrsanlagen inkl. Straßenbeleuchtung**

Leistungen: HOAI Teil 3 Objektplanung  
Abschnitt 4 / § 45 HOAI ff.  
Vorgabe Honorarzone: Zone II nach HOAI Anlage 13.2  
anrechenbare Kosten: 1.177.200,00 € netto  
Es ist ein HOAI-konformes Honorarangebot zu unterbreiten.

### **1.3 Ingenieurbauwerke Wasserversorgungsanlagen**

Leistungen: HOAI Teil 3 Objektplanung  
Abschnitt 3 / § 41 HOAI ff.  
Vorgabe Honorarzone: Zone II nach HOAI Anlage 12.2  
anrechenbare Kosten: 318.500,00 € netto  
Es ist ein HOAI-konformes Honorarangebot zu unterbreiten.

#### 1.4 Ingenieurbauwerke Regenwasseranlagen

Leistungen: HOAI Teil 3 Objektplanung  
Abschnitt 3 / § 41 HOAI ff.

Vorgabe Honorarzone: Zone II nach HOAI Anlage 12.2

anrechenbare Kosten: 843.000,00 € netto

Es ist ein HOAI-konformes Honorarangebot zu unterbreiten.

#### 1.5 Ingenieurbauwerke Schmutzwasseranlagen

Leistungen: HOAI Teil 3 Objektplanung  
Abschnitt 3 / § 41 HOAI ff.

Vorgabe Honorarzone: Zone II nach HOAI Anlage 12.2

anrechenbare Kosten: 353.126,00 € netto

Es ist ein HOAI-konformes Honorarangebot zu unterbreiten.

#### 1.6 Freianlagen (Landschaftsbau)

Leistungsbild: HOAI Teil 3 Objektplanung  
Abschnitt 2 / § 38 HOAI ff.

Vorgabe Honorarzone: Zone II nach HOAI Anlage 11.2

anrechenbare Kosten: 296.933,00 € netto

Es ist ein HOAI-konformes Honorarangebot zu unterbreiten.

#### 1.7 Abschläge/Nachlässe – Honorarvereinbarung

Gemäß HOAI § 2a ist das Honorar auf Basis der Honorartafeln zu ermitteln. Sollten Abschläge oder Nachlässe angeboten werden, hat der Bewerber anzugeben, mit welchem prozentualen Ansatz zum Nettohonorar die Vergütung nach HOAI § 7 vereinbart werden soll.

#### 1.8 Nebenkosten

Nebenkosten, die nach HOAI § 14 anfallen, sollen im Auftragsfall im gegenseitigen Einvernehmen pauschal vergütet werden.

Als Grundlage für eine Pauschalierung sämtlicher Nebenkosten hat der Bewerber anzugeben, mit welchem prozentualen Zuschlag zum Nettohonorar die Nebenkosten angemessen vergütet werden sollen.

#### 1.9 Stundensätze für Leistungen, die nach Vertragsabschluss übertragen werden

Leistungen, die ergänzend zu den oben genannten Planungen nach Vertragsabschluss anfallen und keinen Vertragsnachtrag erforderlich machen, sollen im gegenseitigen Einverständnis als Zeithonorar vergütet werden.

- Auftragnehmer in €/h
- Mitarbeiter in €/h
- Techn. Zeichner / sonst. Mitarbeiter in €/h

Die Planungssätze sind wie folgt zu übergeben:

- Entwurfs- / Genehmigungsplanung: 7 Stück
- Ausführungsplanung: 6 Stück

Anzubieten sind Kosten für Mehrausfertigung Entwurfs-, Genehmigungs-, sowie Ausführungsplanung über die vorbenannte Anzahl hinaus.

### Honorarangebot

Ihr Honorarangebot ist zusammen mit einer Bestätigung der Vertragsentwürfe zu unterbreiten.

Das Honorar ist für jede Leistung gesondert aufgeschlüsselt nach

- HOAI Lph 1 bis 4 und
- HOAI Lph 5 bis 9 anzubieten.

Ein Honorarangebot, welches nicht HOAI-konform unterbreitet wird, erfährt keine Wertung.

Es ist vorgesehen, die vorbenannten Planungen stufenweise zu beauftragen.

Vertragsmuster liegen in der Anlage bei. Diese müssen von Ihnen **nicht** bearbeitet werden. Mit dem Angebot sind somit keine Vertragsentwürfe zu unterbreiten.

### Wertung Honorarangebot

	Punkte	
<b>Honorarangebot</b>		
HOAI- konform (Voraussetzung für Wertung)	Ja/Nein	} Bewertung nach „Relativer Bewertung der Angebote“ (Quelle: Kaufhold, Wolfgang; Die Vergabe freiberuflicher Leistungen ober- und unterhalb der Schwellenwerte; Köln; 2. Auflage; 2012)
Honorar (abgestufte Wertung bis max. 5 Pkt.)	5	
maximal	5	
<b>Wichtung 40 %</b>	<b>200</b>	

## 2. Projektpräsenz

Hier ist von jedem Bieter darzulegen, wie er sich die Umsetzung seiner Leistungen bezogen auf die Gesamtmaßnahme bzw. -projekt vorstellt. Insbesondere wird hier eine Aussage erwartet wie er sich die vor-Ort-Präsenz des Projektleiters vorstellt, d.h. wie oft (Tage pro Woche) er im Maßnahmegebiet anwesend ist. Weiterhin ist vom Bieter anzugeben, wie er auf unvorhergesehene Probleme reagiert und wie schnell eine Entscheidung vor Ort herbeigeführt werden kann. Hier ist anzugeben in welcher Zeit entscheidungsbefugtes Personal des Auftragnehmers ggf. eine Klärung vor Ort herbeiführen kann.

### Wertung Projektpräsenz

	Punkte
<b>Projektpräsenz</b>	
vor-Ort-Präsenz des Projektleiters $\geq$ 3Tage --> 3 Pkte.	3
vor-Ort-Präsenz des Projektleiters $\geq$ 2Tage --> 2 Pkte.	
vor-Ort-Präsenz des Projektleiters $\geq$ 1Tage --> 1 Pkte	
vor-Ort-Präsenz des Projektleiters $<$ 1Tage --> 0 Pkte.	
problembezogene Reaktionszeit (entscheidungsbefugtes Personal vor Ort) $\leq$ 2 h --> 2 Pkte.	2
problembezogene Reaktionszeit (entscheidungsbefugtes Personal vor Ort) $\leq$ 5 h --> 1 Pkte.	
problembezogene Reaktionszeit (entscheidungsbefugtes Personal vor Ort) $>$ 5 h --> 0 Pkte.	
maximal	5
<b>Wichtung 30 %</b>	<b>150</b>

### 3. Eindruck Bietergespräch

Hier sollte der Bewerber in einer kurzen Abfassung darlegen, wie er seine Leistungen durchzuführen beabsichtigt. Hier ist u.a. darzustellen, mit welchen Maßnahmen das Kosten-, Termin- sowie das Nachtragsmanagement gestaltet werden soll und welche Restriktionen eingehalten werden müssen. Es ist hier ein schlüssiges Konzept vorzustellen, mit dem die gesamten übertragenen Planungsleistungen auf das Projekt, incl. der fachlichen und zeitlichen Berücksichtigung anderer an der Planung fachlich Beteiligter, bezogen Anwendung finden. Eine Punkteerteilung erfolgt bei der Einbeziehung der konkreten Thematik in die Präsentation sowie einer schlüssigen Darstellung der Problemkreise und Lösungsansätze, wie folgt:

### Wertung Eindruck Bietergespräch

	Punkte	
<b>Eindruck Bietergespräch</b>		
Konzeptidee/ organisatorische Durchführung	1,25	} Wertung wird aus Bewertungsprotokoll des jeweiligen Bieters übernommen
Kosten- und Terminmanagement	1,25	
Nachtragsmanagement	1,25	
Gesamteindruck des Bieters	1,25	
maximal	5	
<b>Wichtung 30 %</b>	<b>150</b>	

### 4. Sicherheiten

Gefordert sind Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden gemäß der Bekanntmachung.

Sollten diese Versicherungen nicht wie gefordert vorliegen, wird eine schriftliche Erklärung einer Versicherung bzw. einer Bank akzeptiert inhaltlich einer Bestätigung, dass im Auftragsfall entsprechende Versicherungen gewährt werden.

**Allgemeine Hinweise**

Wie ausgeschrieben werden keine Nebenangebote oder Änderungsvorschläge berücksichtigt. Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen ist Bestandteil der im Auftragsfall zu erbringenden Planungen. Ansonsten wird hier auf die Bekanntmachung verwiesen; dies betrifft u. a. auch die angedachte Bauzeit. Eine Kostenübernahme für die Angebotserstellung erfolgt nicht.

Wie ausgeführt sollen die Leistungsphasen 1 bis 4 zeitnah erbracht werden.

Der Auftraggeber behält sich ausdrücklich eine Beauftragung von einzelnen (Teil-) Leistungen vor.

Einsendeschluss für die Einreichung der Angebote ist der ....., 12:00 Uhr. Wir möchten Sie bitten die entsprechenden Unterlagen auf der Vergabepattform „evergabe“ hochzuladen.

Anlagen:

- Vertragsbedingungen ThürVgG
- Vertragsentwürfe